



賃貸管理専門会社のアスパだからこそお伝え出来る、賃貸経営の考え方や空室対策など、賃貸情報を発信しています。



動画配信中

アスパの賃貸経営改善塾

検索

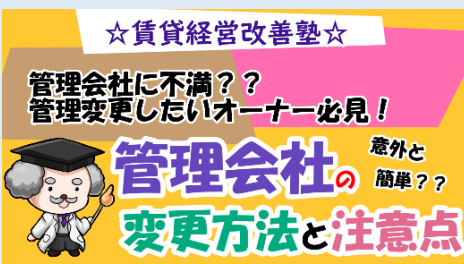
賃貸経営改善の知識

この不動産投資って成功してる？
ひょっとしたら失敗してる？
不動産投資の基礎から様々な投資効率の指標や考え方などをお伝えしています！



賃貸管理の知識

管理会社って必要なの？
空室対策やトラブル解決事例など
今までの経験を元に役立つ情報をご紹介します。



アスパってどんなところ？



株式会社アスパの岡田です。

弊社は、賃貸管理専門の会社です。

賃貸経営や不動産コンサルティングを得意としております。また共用部、お部屋などのマンションの不具合やトラブル等の連絡があれば、すぐに現場に駆け付けれる様、物件の定期巡回を行っており、迅速に対応ができる体制にしております。空室が埋まらない、今の管理会社に不満があるなど、些細なことでもお困り事がございましたら、なんでもお気軽にご相談ください。

お気軽に
お問合せください

☎ 06-6263-7500
✉ s.okada@asset-value.jp



2階が事務所です



ホームページはこちら

2021年
6月号

賃貸経営改善塾



賃貸経営改善

退去時のリフォームで困ったことはありませんか？

☆火災保険を活用したコスト削減☆

管理物件で、先日退去した部屋です！
下地まで見えるくらい至る所に穴が空き、
ガラスもひび割れ状態で退去となりました。
当然、入居者が原状回復費用を支払う話
が決着しておりましたが、
その後、一向に支払いが無く、
連絡も途絶えてしまいました 🐱



同じような経験されたオーナー様も
いらっしゃるのではないのでしょうか？

リフォーム費用は50万円以上もかかります。
さらに訴訟しようとしても時間や費用が
さらに掛かってしまいます。



当然、空室のまま放置するわけにはいかない
ため、一旦オーナー様が立て替えてお支払いする話となりました。
しかし、保険会社を利用した修繕が出来ないものかと考え、
弊社では、このようなケースでリスクヘッジのため保険会社に原状回復による修
繕費用が出ないのか損保会社(代理店)に相談させていただきました。
結果、全額保険会社より修繕費用の申請が下りて、オーナー様の負担も無くリ
フォームが出来き、尚且つ募集もすぐに行うことが出来ました。

ぜひ同じようのお悩みされているオーナー様もご相談いただけましたら、ご加入
いただいている保険にもよりますが、ご協力させていただきます。
少しでもコストを削減し、1日でも早く空室を埋めて収益を最大限・資産価値の
最大化をモットーにしております。

弊社では、火災保険の上手く活用した賃貸経営をアドバイスさせていただいて
おります。無料相談も実施していますので、ぜひ気になるオーナー様はお気軽
にお問い合わせください。

「事故物件」のガイドライン案を国交省が初作成！！



告知義務を明確化⇒事件性が高いと3年、病死や老衰などは対象外

国土交通省が、入居者の死亡事故・事件などが起こった住宅、いわゆる「事故物件」について、告知義務が発生する事項についてのガイドライン案を発表しました。これまで告知義務を規定し明記したものが無く、不動産会社ごとの判断に任せていました。告知が必要か不要化に関して一定の規定を設けることで、事業者ごとの対応の差を無くすことが、ガイドラインの策定の目的です。現在発表しているガイドライン案は下記になります。

事故物件の告知義務ガイドライン案

《事件発生後3年間は告知義務あり》

・殺人 ・自殺 ・火災による死亡・特殊清掃が行われた場合の孤独死

《告知義務なし》

・病死 ・老衰 ・転倒による事故死・食べ物がのどに詰まった窒息
・死亡時から日数がたたず発見された孤独死

細かいラインは今後検討課題となっており、現在、パブリックコメントを公募しています。

夏頃をめどに正式なガイドラインを発表する予定としております。

このガイドライン策定後の影響は？？

実は、宅地建物取引業法（宅建業法）の条文のなかに、心理的瑕疵に関わる「告知義務」という用語は出てきません。

ただし、宅建業法47条では、宅地建物取引業者（宅建業者）が「宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、（中略）、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」を禁止しており、この条文が宅建業者が告知義務を負う根拠となっています。

心理的瑕疵が存在する物件は、その経済的価値（賃料や価格など）の低下は避けられません。

オーナー様にとっては、いつまで告知が必要かにより、賃料収入の見通しが異なる。と言うのは、事故物件となれば、賃料を下げて募集せざるを得ず、それでも入居が決まらない場合もあり、収入減となります。

借主（買主）にとっては、基準が明確になることで、告知されずに（知らずに）契約する事が減ることになります。

不動産業者にとっては基準が明確になることにより、関係者へ説明がしやすくなり、トラブルを避けやすくなります。

不動産取引のトラブルを最小限に抑えるためにも、心理的瑕疵の適切な告知、取扱いに係るガイドライン等が、一刻も早く明瞭に定められるべきだと考えています。

博士の



築年数の古いアパートにおいて、将来の立ち退きや解体を速やかに進める手立てとは？

将来的に立ち退きや解体の可能性がある場合は、定期借家契約をして契約期間を定めておけば、契約期間の終了をもって契約終了となります。ただし定期借家契約の注意点があります。

<定期借家契約の注意点>

- ①借地借家法第38条2項 契約前に契約書とは別に「定期賃貸契約についての説明」という書面で説明し署名捺印の必要があります。これをしなければ定期借家契約が無効になります。
- ②契約期間が満了する1年前から6カ月前までの間に契約が終了することを通知する必要があります。この通知を怠ると期間が満了しても契約が終了したことを賃借人に主張することができないとされています。
- ③契約の更新は出来ません。契約を続ける場合は、再契約となります。

空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

オーナー様

無料相談会

コロナ対策も実施

オンライン相談

（ZOOM等）も対応！

ご自宅からでも

お気軽にご相談いただけます。

よくあるご相談事例

- ☐ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ☐ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ☐ 入居者のマナーや滞納に不安がある
- ☐ 外装改修工事のタイミングがわからない

アスパのおすすめ管理メニュー

詳細はお気軽にお聞きください

- ①リフォーム・修繕費用などクレジット決済利用可
- ②保険を活用した原状回復費で収益アップサポート
- ③新規入居募集の広告宣伝費いただきます！

オーナー様の「収益最大化」を実現させます！

※注：① 別途決済手数料のご負担が必要になります。
② 火災保険を活用する際は、申請出来ない場合もあります。